

PROTOKOLL FÖRT VID FÖRENINGSTÄMMA I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN PONTONJÄRKASERN I STOCKHOLM DEN 26 APRIL 2023.

1. Öppnande

Styrelsens ordförande Sarah Pallin hälsar alla välkomna.

2. Val av stämмоordförande

Valberedningen föreslår att Charlotte Levin väljs till stämмоordförande.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Charlotte Levin till stämмоordförande.

3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare

Som protokollförare anmäls Cilla Öhnfeldt.

4. Godkännande av dagordningen

Styrelsen har i kallelsen bifogat dagordning, bilaga 2.

Föreningsstämman **beslutar** att godkänna dagordningen.

5. Val av två justerare tillika rösträknare

Valberedningen föreslår att Sara Velin och Eva Widmark väljs till justeringspersoner och rösträknare.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Sara Velin och Eva Widmark till justeringspersoner och rösträknare.

6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst

Enligt föreningens stadgar ska kallelse ske tidigast sex veckor före föreningsstämman och senast två veckor före föreningsstämman. Styrelsen har kallat genom att den 12 april anslå kallelsen i de fyra portarna. Därutöver mejlades kallelsen och delades ut i samtliga brevlådor samma dag.

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa att kallelse har skett i behörig ordning.



7. Fastställande av röstlängd

Det antecknas att 30 röstberättigade medlemmar upptas i röstlängden i enlighet med bilaga 1.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning

Styrelsens årsredovisning går igenom, bilaga 2.

9. Föredragning av revisorns berättelse

Revisorernas berättelse går igenom, bilaga 2.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning

Styrelsen har lagt fram förslag till resultaträkning och balansräkning i enlighet med bilaga 2.

Föreningsstämman **beslutar** att fastställa resultaträkning och balansräkning för år 2022.

11. Beslut om resultatdisposition

Styrelsen har med anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen föreslagit att föreningens resultat disponeras enligt följande:

Balanserat resultat	2 082 583
Årets resultat	955 405
Reservering till underhållsfond	-313 000
Ianspråkstagande av underhållsfond	43 750
Summa till stämmans förfogande	2 768 738
Balanseras i ny räkning	2 768 738

Föreningsstämman **beslutar** i anledning av föreningens resultat enligt den fastställda balansräkningen att balansera 2 768 738 kr i ny räkning.

12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen

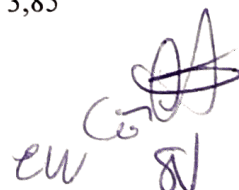
Revisorn har tillstyrkt ansvarsfrihet för styrelsen.

Föreningsstämman **beslutar** att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2022.

13. Beslut om arvoden åt styrelsen och valberedningen för nästkommande verksamhetsår

Valberedningen har föreslagit att arvoderingen ska vara densamma som tidigare år, dvs. 3,85 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen och 0,2 prisbasbelopp till valberedningen.

EW
G
S



Föreningsstämman **beslutar** att fastställa följande arvoden:

3,85 prisbasbelopp att fördela inom styrelsen.

0,2 prisbasbelopp till valberedningen.

14. Beslut om antal styrelseledamöter

Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Valberedningen har föreslagit att styrelsen ska bestå av högst sju styrelseledamöter.

Föreningsstämman **beslutar** att styrelsen ska bestå av högst sju styrelseledamöter.

15. Val av styrelseledamöter

Valberedningen har föreslagit att Johan Blomberg utses till styrelseledamot för en tid om två år.

Valberedningen har föreslagit att Linn Henriksson utses till styrelseledamot för en tid om ett år.

Valberedningen har föreslagit att Sarah Pallin utses till styrelseledamot fram till höstens extrastämma.

Valberedningen har föreslagit att Hannah Persson utses till styrelseledamot för en tid om två år.

Valberedningen har föreslagit att Cilla Öhnfeldt utses till styrelseledamot för en tid om två år.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Johan Blomberg till styrelseledamot för en tid om två år.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Linn Henriksson till styrelseledamot för en tid om ett år.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Sarah Pallin till styrelseledamot fram till höstens extrastämma.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Hannah Persson till styrelseledamot för en tid om två år.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Cilla Öhnfeldt till styrelseledamot för en tid om två år.

Det noteras att styrelsen efter val består av:

Johan Blomberg	till och med ordinarie föreningsstämma 2025
Jens Dang	till och med ordinarie föreningsstämma 2024
Linn Henriksson	till och med ordinarie föreningsstämma 2024
Sarah Pallin	till och med extra föreningsstämma hösten 2023
Hannah Persson	till och med ordinarie föreningsstämma 2025
Cecilia Uhler	till och med ordinarie föreningsstämma 2024
Cilla Öhnfeldt	till och med ordinarie föreningsstämma 2025

GS SV
EW

16. Val av revisor

Valberedning har föreslagit att BoRevision i Sverige AB utses till revisor.

Föreningsstämman **beslutar** att välja BoRevision i Sverige AB till revisor.

17. Val av valberedning

Valberedningen har föreslagit att Ia Harrison och Kristina Valentin utses till valberedning.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Ia Harrison till ordförande för valberedningen.

Föreningsstämman **beslutar** att välja Kristina Valentin till ledamot i valberedningen.

18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende**a. Första beslutet om nya stadgar**

Styrelsen har föreslagit stämman besluta om nya stadgar för bostadsrättsföreningen, bilaga 2.

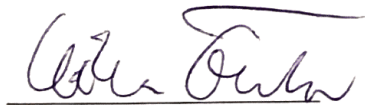
Föreningsstämman **beslutar** att anta nya stadgar för bostadsrättsföreningen.

Det noteras till protokollet att detta är den första omröstningen i frågan och att styrelsen kommer att kalla till en extra föreningsstämma under 2023 för att fatta ett andra beslut om nya stadgar.

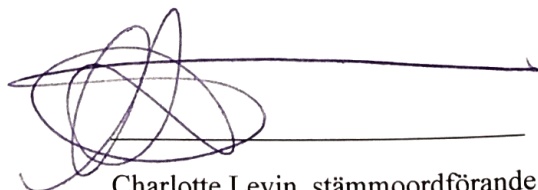
19. Avslutande

Stämмоordförande Charlotte Levin avslutar föreningsstämman och tackar för visat intresse.

Stockholm 2023-04-26



Cilla Öhnfeldt, protokollförare



Charlotte Levin, stämмоordförande



Sara Velin, justerare



Eva Widmark, justerare

**RÖSTLÄNGD – FÖRENINGSTÄMMAN I BOSTADSRÄTTS-
FÖRENINGEN PONTONJÄRKASERN I STOCKHOLM
DEN 26 APRIL 2023**

Röstlängden publiceras inte på webben pga. GDPR.



ÅRSREDOVISNING 2022

Bostadsrättsföreningen Pontonjärlkasern i Stockholm

KALLELSE

Medlemmarna i Bostadsrättsföreningen Pontonjärkasern i Stockholm kallas härmed till ordinarie föreningsstämma onsdagen den 26 april 2023, kl. 18.30.
Lokal: Föreningslokalen, Jaktvarvsplan 3.

Föreningen bjuder på korv med bröd på gården mellan kl 18 och 18.30.
Välkomna!

DAGORDNING FÖR BRF PONTONJÄRKASERNS FÖRENINGSSTÄMMA 2023-04-26

1. Öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av dagordningen
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och valberedningen för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal styrelseledamöter
15. Val av styrelseledamöter
16. Val av revisor
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
 - a. Första beslutet om nya stadgar
19. Avslutande

RÖSTNINGSVILLKOR

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlem som inte har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen har inte rösträtt.

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara: annan medlem, medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo, föräldrar, syskon, myndigt barn, annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus eller god man.



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för Bostadsrättsförening Pontonjärkasern i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702001-6890 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1930. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-11-28.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna i Stockholms stad:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Fortifikationen 1	1931-01-01	1931
Fortifikationen 4	1931-01-01	1931
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam via Bostadsrätterna. I Försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt) varav fyra för eget bruk	367
142	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5940
13	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	429
Totalt 162 objekt		6736

Föreningens lägenheter fördelas på: 56 st 1 rok, 63 st 2 rok, 13 st 3 rok, 5 st 4 rok, 5 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Sarah Pallin	Ordförande	2022-01-01	
Johan Blomberg	Ledamot	2022-01-01	
Cecilia Uhler	Ledamot	2022-01-01	
Cilla Öhnfeldt	Ledamot	2022-01-01	
Denise Yström	Ledamot	2022-01-01	2022-11-22
Jens Dang	Ledamot	2022-04-26	
Olivia Arshamian	Ledamot	2022-04-26	2022-08-23

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Johan Blomberg, Sarah Pallin och Cilla Öhnfeldt.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Johan Blomberg, Sarah Pallin, Cilla Öhnfeldt.

Firman tecknas enligt ovan av två i förening.

Revisorer har varit: Pia Wickman vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Ia Harrison (sammanställande) och Kristina Valentin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-26. Föreningen hade en kombinerad förhandsröstnings- och fysisk stämma.

På stämman deltog 72 medlemmar, varav 42 hade lämnat in giltiga förhandsröster.

Inga medlemmar var representerade med fullmakt.

Två extrastämmor hölls den 4 oktober respektive den 22 november 2022.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov samt större åtgärder som kräver investeringar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-06-13.

Året inleddes med fortsatta restriktioner pga. covid-pandemin. När dessa släpptes arrangerades två trappräffar, för Pontonjärgatan 18 och Pontonjärgatan 16. Syftet var att erbjuda en mötesplats, sprida information och ge möjlighet till att ställa frågor. (Trappräffar för Pontonjärgatan 20 och Jaktvarvsplan 3 arrangerades 2021.)

Styrelsen tecknade ett föreningsmedlemskap i Sveriges största bostadsrättsorganisation, Bostadsrätterna. Vid föreningsstämman i april fattades beslut om att föreningen ska lämna HSB vid årsskiftet 2022/2023. Antal deltagare vid föreningsstämman (på plats och förhandsröster) var nytt rekord med 72 medlemmar. Före stämman samlades vi på gården för korvgrillning.

Efter genomförd enkät om bredband och kabel-tv tillsattes en arbetsgrupp bland medlemmar som tog fram rekommendationer på val av leverantör. Nytt avtal med Tele2 började gälla 1 september och innebär en besparing för föreningen på 124 000 kronor.

Ett utträde ur HSB krävde nya stadgar vilket styrelsen ägnade en stor del av året åt att jobba med. Nya stadgar, som baseras på Bostadsrätternas mönsterstadgar, antogs efter två extrastämmor under hösten.

Lekplatsen på gården togs bort.

En energigrupp bildades med uppdrag att se över föreningens energianvändning och hur den kan bli effektivare.

Genomfört underhåll:

2022: Asfaltering utanför Pontonjärgatan 18 och 20. Målning av utemöblerna. Ny, läsbar lucka till sopsugen installerades.

2021: Stamspolning. Målning av källargolv. Nya cykelrum i Jaktvarvsplan 3 och Pontonjärgatan 20. Kontroll och uppdatering av föreningens brandsäkerhetssystem. Renovering av föreningslokalen vilket numera ger övernattningsmöjlighet.

2020: Bättringsmålat trapphusen. Renoverat utskjutande tak på Jaktvarvsplan 3. Åtgärdat putsckador på fasader. Åtgärdat elinstallationer på gården. Besiktigat värmekablar på tak och i stuprör. Anlagt ny perennrabatt på gården. Besiktigat lekplatsen med godkänt resultat. Genomfört brandskyddskontroll och sotning. Förbättrat ventilationen vid sopsugen. Under året har styrelsen förprojekterat för en fönsterrenovering och beslutat att genomföra den i samband med en fasadrenovering, som bedöms ligga cirka tio år framåt i tiden.

2019: Uppgradering av säkerhetsutrustning och snörasskydd på yttertaken på Pontonjärgatan 16-20 och Jaktvarvsplan 3. Underhåll av tjärpappstaket ovanför Pontonjärgatan 14. Ny stentrappa på gården mellan port 16 och 18 samt till den stiftelseägda grannfastigheten. Målning av golv och väggar samt nya armaturer i källargången i Jaktvarvsplan 3. Renovering och sammanslagning av hyreslokalen mot gården.

2018: Installation av termostater och byte av radiatorventiler och returventiler på samtliga element.

2017: Nya portar.

2015: Muren mot grannföreningen brf Eken.

2014: Nytt cykelrum.

2013: Sopsug.

2001: Bredband.

1992-1993: En genomgripande renovering genomfördes (stambyte vatten och avlopp i kök, badrum och gäst-/separata toaletter, helrenovering av alla badrum, uppgradering och omdragning av el, ny takbeläggning yttertak samt skyddsanordningar, renovering av tvättstuga samt nybyggnation av ytterligare en tvättstuga, renovering av putsfasader, balkongrenovering).

1990: Montering av metallprofil på fönsterbågarnas och -karmarnas utsida. Byte till säkerhetsdörrar för alla lägenheter. Renovering av trapphusen.

Planerat underhåll under de kommande fem åren:

Målning av fönsterbleck. Målning av yttertak. Byte av lamphus på gårdens fem belysningsstopplar. Målning av golv i källarförråden i Jaktvarvsplan 3. Laga fasadputsen på burspråket, Pontonjärgatan 16. Konvertering av outnyttjade lokaler vilket inkluderar renovering och/eller flytt av tvättstugorna i Pontonjärgatan 20.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits.
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 209.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	238	200	267	229	187
Skuldsättning, kr/kvm	2 311	2 376	2 811	2 881	2 947
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	223	217	203	229	219
Driftskostnad, kr/kvm	556	570	514	565	574
Årsavgifter, kr/kvm	743	743	743	743	743
Totala intäkter, kr/kvm	814	812	819	817	798
Nettoomsättning, tkr	5 483	5 466	5 516	5 500	5 373
Resultat efter finansiella poster, tkr	955	402	696	634	516
Soliditet, %	30	29	24	22	20

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	243 939	0	0	243 939
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	3 163 747	0	0	3 163 747
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 485 549	0	269 250	1 754 799
S:a bundet eget kapital, kr	4 893 235	0	269 250	5 162 485
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 680 821	401 761	-269 250	1 813 333
Årets resultat, kr	401 761	-401 761	955 405	955 405
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 082 582	0	686 155	2 768 738
S:a eget kapital, kr	6 975 817	0	955 405	7 931 223

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 313 000 samt ianspråktagande skett med 43 750.

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 082 583
Årets resultat, kr	955 405
Reservation till underhållsfond, kr	-313 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	43 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 768 738

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 768 738

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 483 073	5 466 156
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-3 316 676	-3 435 083
Övriga externa kostnader	Not 3	-154 469	-309 899
Planerat underhåll		-43 750	-324 113
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-275 749	-263 184
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-603 932	-623 440
Summa rörelsekostnader		-4 394 577	-4 955 719
Rörelseresultat		1 088 497	510 437
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	405	1 763
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-133 497	-110 439
Summa finansiella poster		-133 092	-108 676
Årets resultat		955 405	401 761

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	20 339 456	20 943 388
		<u>20 339 456</u>	<u>20 943 388</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>20 339 956</u>	<u>20 943 888</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		485 684	6 880
Avräkningskonto HSB Stockholm		580 006	3 000 373
Övriga fordringar	Not 9	3 030 544	67 711
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	94 580	240 035
		<u>4 190 814</u>	<u>3 314 999</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>4 190 814</u>	<u>3 314 999</u>
Summa tillgångar		<u>24 530 770</u>	<u>24 258 887</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	243 939	243 939
Upplåtelseavgifter	3 163 747	3 163 747
Yttre underhållsfond	1 754 799	1 485 549
	<u>5 162 485</u>	<u>4 893 235</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 813 333	1 680 821
Årets resultat	955 405	401 761
	<u>2 768 738</u>	<u>2 082 583</u>
Summa eget kapital	<u>7 931 223</u>	<u>6 975 818</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 11 0	4 029 266
	<u>0</u>	<u>4 029 266</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 15 569 696	11 979 746
Leverantörsskulder	18 507	315 720
Skatteskulder	0	61 756
Övriga skulder	Not 13 16 703	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 994 641	896 582
	<u>16 599 547</u>	<u>13 253 804</u>
Summa skulder	16 599 547	17 283 070
Summa eget kapital och skulder	<u>24 530 770</u>	<u>24 258 887</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	955 405	401 761
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	603 932	623 440
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 559 337	1 025 201
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-296 182	-772
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-244 207	-48 097
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 018 949	976 333
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-439 316	-2 929 269
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-439 316	-2 929 269
Årets kassaflöde	579 633	-1 952 936
Likvida medel vid årets början	3 000 373	4 953 309
Likvida medel vid årets slut	3 580 006	3 000 373

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,75 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Inventarier är helt avskrivna.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	4 730 400	4 728 306
Hyror	470 323	444 789
Bredband	213 000	212 899
Övriga intäkter	69 350	80 460
Bruttoomsättning	<u>5 483 073</u>	<u>5 466 454</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-298
	5 483 073	5 466 156
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	303 765	323 190
Reparationer	411 056	448 437
El	292 887	211 215
Uppvärmning	1 066 759	1 084 812
Vatten	140 841	168 853
Sophämtning	80 494	87 218
Fastighetsförsäkring	104 774	98 844
Kabel-TV och bredband	299 856	338 278
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	379 698	397 178
Förvaltningsarvoden	193 721	206 005
Övriga driftkostnader	42 825	71 053
	<u>3 316 676</u>	<u>3 435 083</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	68 085	87 956
Administrationskostnader	18 040	27 287
Extern revision	14 125	11 644
Konsultkostnader	0	8 575
Avskrivning kundförluster	0	167 177
Medlemsavgifter	54 220	7 260
	<u>154 469</u>	<u>309 899</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	185 956	182 105
Revisionsarvode	9 660	9 460
Övriga arvoden	9 660	9 460
Sociala avgifter	63 473	62 159
Övriga personalkostnader	7 000	0
	<u>275 749</u>	<u>263 184</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	0	1 204
Övriga ränteintäkter	405	559
	<u>405</u>	<u>1 763</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	132 300	108 855
Övriga räntekostnader	1 197	1 584
	<u>133 497</u>	<u>110 439</u>

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	34 530 689	34 530 689
Anskaffningsvärde mark	441 000	441 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	34 971 689	34 971 689
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-14 028 301	-13 404 861
Årets avskrivningar	-603 932	-623 440
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 632 233	-14 028 301
Utgående bokfört värde	20 339 456	20 943 388
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	86 000 000	78 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	5 200 000	7 200 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	185 000 000	163 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	11 200 000	11 800 000
Summa taxeringsvärde	287 400 000	260 000 000
Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	81 288	81 288
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	81 288	81 288
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-81 288	-81 288
Utgående ackumulerade avskrivningar	-81 288	-81 288
Bokfört värde	0	0
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	14 055	67 711
Skattefordran	16 489	0
Nabos Klientmedelskonto	3 000 000	0
	3 030 544	67 711
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	94 580	240 035
	94 580	240 035

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.

Noter		2022-12-31	2021-12-31		
Not 11 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	2754858997*	2,53%	2023-01-28	2 415 836	0
Swedbank	2754863872	0,52%	2023-10-25	3 970 618	58 648
Swedbank	2758171850	2,15%	2023-01-28	4 635 023	142 020
Swedbank	2853770838	2,96%	2023-03-28	4 548 218	180 000
				15 569 695	380 668
* Lån 2754858997 amorterades med ett totalt belopp på 2 415 836 kr i januari 2023 och är nu löst till fullo.					
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					11 250 519
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					0
Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				29 437 000	29 437 000
Not 12 Skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld				15 569 696	11 979 746
				15 569 696	11 979 746
Not 13 Övriga skulder					
Övriga kortfristiga skulder				16 703	0
				16 703	0
Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				33 749	13 418
Förutbetalda hyror och avgifter				511 993	439 877
Övriga upplupna kostnader				448 899	443 287
				994 641	896 582
Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.					
Not 15 Väsentliga händelser efter årets slut					
Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut.					

Noter **2022-12-31** **2021-12-31**

Stockholm, den

Styrelsen tackar för visat förtroende under det gångna året.

.....
Cecilia Uhler.....
Cilla Öhnfeldt.....
Jens Dang.....
Johan Blomberg.....
Sarah Pallin.....
Vår revisionsberättelse har - -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Pia Wickman

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Pontonjärkasern i Stockholm, org.nr. 702001-6890

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Pontonjärkasern i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Pontonjärkasern i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Pia Wickman
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende Brf Pontonjärkasern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SARAH PALLIN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 12:54:21



JENS DANG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 15:55:39



CILLA ÖHNFELDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 13:30:30



JOHAN BLOMBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-24 kl. 14:26:35



CECILIA UHLER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 16:30:15



PIA WICKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 20:23:04



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:40:46



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende Brf Pontonjärkasern i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

PIA WICKMAN

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-03-26 kl. 20:18:02



ADNIN ALI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 09:40:40



VALBEREDNINGENS FÖRSLAG

STYRELSE

STYRELSELEDAMÖTER – NYVAL



Linn Henriksson

Pontonjärgatan 16

Linn har bott i föreningen sedan mars 2022. Hon går sista terminen på Business & Management Master-programmet på Handelshögskolan och arbetar deltid på Amazon som Assistant Product Manager. Innan hon flyttade till Stockholm sommaren 2021 bodde och arbetade hon i Storbritannien i tio år, senast som Marketing Manager för sminkvarumärket Bare Minerals. Linn väljs för en mandatperiod om ett år.

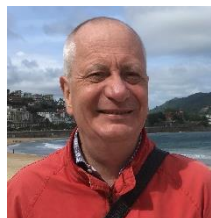


Hannah Persson

Jaktvarvsplan 3

Hannah har bott i föreningen sedan december 2022. Hon är värmlänning som har bott i Göteborg en tid före flytt till Stockholm. Hon arbetar som byggingenjör på ett arkitektkontor, vilket hon har gjort i cirka sex år. Hon har ett stort intresse för trädgård och blommor. Hannah väljs för en mandatperiod om två år.

STYRELSELEDAMÖTER – OMVAL



Johan Blomberg

Pontonjärgatan 20

Johan har bott i föreningen sedan 2011 och har suttit i styrelsen i två och ett halvt år.

Han arbetar som revisor på Region Stockholm.

Johan väljs för en mandatperiod om två år.



Sarah Pallin

Pontonjärgatan 16

Sarah har bott i föreningen sedan 2006 och har suttit i styrelsen i sex år.

Hon arbetar med kommunikation inom Region Stockholm.

Sarah väljs för perioden fram till höstens extrastämma.



Cilla Öhnfeldt

Pontonjärgatan 18

Cilla har bott i föreningen sedan 2006 och har suttit i styrelsen i fem år.

Hon är bibliotekarie och arbetar med tillgängliggörande av information och data på Naturvårdsverket.

Cilla väljs för en mandatperiod om två år.

STYRELSELEDAMÖTER – EJ OMVAL



Jens Dang

Pontonjärgatan 16

Jens har bott i föreningen sedan 2020 och har suttit i styrelsen i ett år. Han arbetar på digitalbyråen Taylerd, som erbjuder marknadsföring på diverse sociala plattformar, Google m.m. till små och medelstora företag. Han har ett år kvar på sitt styrelsemandat.



Cecilia Uhler

Pontonjärgatan 18

Cecilia har bott i föreningen sedan 2008 och har suttit i styrelsen i tre år. Hon är redaktör på en bransch- och arbetsgivarorganisation. Hon har ett år kvar på sitt styrelsemandat.

REVISION

BoRevision i Sverige AB

BoRevision är Sveriges enda revisionsbolag som enbart inriktar sig på bostadsrättsföreningar och ekonomiska föreningar. Företaget har kontor på sex orter i Sverige, bl.a. i Stockholm, och är medlem i FAR, branschorganisationen inom redovisning, revision och rådgivning. BoRevision har under många år varit föreningens externa revisor.

VALBEREDNING



Ia Harrison

Pontonjärgatan 16

Ia har bott i föreningen sedan 2009. Detta blir hennes femte år i valberedningen där hon fortsätter som ordförande.

Ia studerar till samtalsterapeut.



Kristina Valentin

Pontonjärgatan 20

Kristina har bott i föreningen sedan 2012. Detta blir hennes fjärde år i valberedningen.

Kristina jobbar idag som frilans inom matsektorn och är i grunden utbildad kock.

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är *kursiverad*. Borttagen text är ~~överstruken~~.

STADGAR

för Bostadsrättsföreningen Pontonjärkasern i Stockholm
organisationsnummer 702001-6890

OM FÖRENINGEN

- § 1 Namn, säte och ändamål
- § 2 Medlemskap och överlåtelse
- § 3 Medlemskapsprövning – juridisk person
- § 4 Medlemskapsprövning – fysisk person
- § 5 Bosättningskrav
- § 6 Andelsägande
- § 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift
- § 8 Årsavgiftens beräkning
- § 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse
- § 10 Övriga avgifter
- § 11 Dröjsmål med betalning

FÖRENINGSSTÄMMA

- § 12 Föreningsstämma
- § 13 Motioner
- § 14 Extra föreningsstämma
- § 15 Dagordning
- § 16 Kallelse
- § 17 Rösträtt
- § 18 Ombud och biträde
- § 19 Röstning
- § 20 Jäv
- § 21 Resultatdisposition
- § 22 Valberedning
- § 23 Stämmans protokoll

STYRELSE OCH REVISION

- § 24 Styrelsens sammansättning
- § 25 Konstituering
- § 26 Styrelsens protokoll
- § 27 Beslutsförhet och röstning
- § 28 Beslut i vissa frågor
- § 29 Firmateckning
- § 30 Styrelsens åligganden
- § 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning
- § 32 Räkenskapsår
- § 33 Revisor
- § 34 Revisionsberättelse

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

- § 35 Bostadsrättshavarens ansvar
- § 36 Ansvar för ändringar och installationer
- § 37 Brand- och vattenledningskador
- § 37a Ersättning för inträffad skada
- § 38 Balkong, altan och takterrass
- § 39 Felanmälan

- § 40 Gemensam upprustning
- § 41 Vanvård
- § 42 Övriga anordningar
- § 43 Förändring i lägenhet

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

- § 44 Användning av bostadsrätten
- § 45 Störningar m.m.
- § 46 Tillträdesrätt
- § 47 Andrahandsupplåtelse
- § 48 Inneboende

FÖRVERKANDE

- § 49 Förverkandegrunder
- § 50 Hinder för förverkande
- § 51 Ersättning vid uppsägning
- § 52 Tvångsförsäljning

ÖVRIGT

- § 53 Meddelanden
- § 54 Framtida underhåll
- § 55 Utdelning, upplösning och likvidation
- § 56 Tolkning
- § 57 Stadgeändring

Anpassningar av dessa stadgar

Bostadsrättsföreningen har anpassat Bostadsrätternas mönsterstadgar 2023, version 1, i följande bestämmelser: §§ 17, 26, 33 och 47.
§ 58 (Särskilt för föreningar som inte äger hus) har tagits bort.

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är *kursiverad*. Borttagen text är ~~överstruken~~.

OM FÖRENINGEN

§ 1 Namn, säte och ändamål

Föreningens namn är Bostadsrättsföreningen Pontonjärskasern i Stockholm. Styrelsen har sitt säte i Stockholms stad.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

§ 2 Medlemskap och överlåtelse

En ny innehavare får utöva bostadsrätten och flytta in i lägenheten endast om han eller hon antagits till medlem i föreningen. Förvärvaren ska ansöka om medlemskap i föreningen på sätt styrelsen bestämmer. Till medlemsansökan ska fogas styrkt kopia på överlåtelsehandling som ska vara underskriven av köpare och säljare och innehålla uppgift om den lägenhet som överlåtelsen avser samt pris. Motsvarande gäller vid byte och gåva. Om överlåtelsehandlingen inte uppfyller formkraven är överlåtelsen ogiltig. Vid upplåtelse erhålls medlemskap samtidigt med upplåtelsen.

Styrelsen ska så snart som möjligt från det att ansökan om medlemskap kom in till föreningen, pröva frågan om medlemskap. En medlem som upphör att vara bostadsrättshavare ska anses ha utträtt ur föreningen, om inte styrelsen medger att han eller hon får stå kvar som medlem.

§ 3 Medlemskapsprövning – juridisk person

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet får vägras inträde i föreningen. En juridisk person som är medlem i föreningen får inte utan samtycke av styrelsen genom överlåtelse förvärva ytterligare bostadsrätt till en bostadslägenhet. Kommun och region får inte vägras medlemskap.

§ 4 Medlemskapsprövning – fysisk person

Medlemskap kan beviljas fysisk person som övertar bostadsrätt i föreningens hus. Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras medlemskap i föreningen om föreningen skäligen bör godta förvärvaren som bostadsrättshavare.

Medlemskap får inte vägras på grund av kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionshinder eller sexuell läggning. Överlåtelsen är ogiltig om medlemskap inte beviljas.

§ 5 Bosättningskrav

Om ~~det kan antas att~~ förvärvaren för egen del inte ska bosätta sig i bostadsrättslägenheten har föreningen rätt att vägra medlemskap.

§ 6 Andelsägande

Den som har förvärvat en andel i bostadsrätt får vägras medlemskap i föreningen om inte bostadsrätten efter förvärvet innehas av makar, ~~registrerade partner~~ eller sådana sambor på vilka sambolagen tillämpas.

§ 7 Insats, årsavgift och upplåtelseavgift

Insats, årsavgift och i förekommande fall upplåtelseavgift fastställs av styrelsen. Ändring av insatsen ska alltid beslutas av föreningsstämma.

§ 8 Årsavgiftens beräkning

Årsavgifterna fördelas på lägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal. Beslut om ändring av andelstal ska fattas av föreningsstämma. Om beslutet medför rubbning av det inbördes förhållandet mellan andelstalen blir beslutet giltigt om minst tre fjärdedelar av de röstande på stämman gått med på beslutet.

För lägenheter som efter upplåtelsen utrustats med balkong *eller takterrass* får årsavgiften vara förhöjd med högst 10 % av vid varje tillfälle gällande prisbasbelopp, motsvarande gäller för lägenhet med fransk balkong, altan på mark eller uteplats dock med ett påslag på högst 5 %.

Styrelsen kan besluta att i årsavgiften ingående ersättning för taxebundna kostnader såsom renhållning, konsumtionsvatten, TV, bredband och telefoni ska erläggas efter förbrukning, area eller per lägenhet.

Om en kostnad avser uppvärmning eller nedkylning av lägenheten, varmvatten eller el och förbrukningen mäts individuellt ska denna del av årsavgiften baseras på förbrukningen.

§ 9 Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift får tas ut efter beslut av styrelsen. Överlåtelseavgiften får uppgå till högst 2,5 % och pantsättningsavgiften till högst 1 % av gällande prisbasbelopp.

Överlåtelseavgift betalas av förvärvaren och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut efter beslut av styrelsen. Avgiften får årligen uppgå till högst 10 % av gällande prisbasbelopp. Om en lägenhet upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Upplåtelse under del av kalendermånad räknas som hel månad. Avgiften betalas av bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand.

§ 10 Övriga avgifter

Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen ska vidta med anledning av bostadsrättslagen eller annan författning.

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är *kursiverad*. Borttagen text är ~~överstruken~~.

§ 11 Dröjsmål med betalning

Årsavgiften ska betalas på det sätt styrelsen beslutar. Betalning får dock alltid ske genom plusgiro eller bankgiro. Om inte årsavgiften eller övriga förpliktelser betalas i rätt tid får föreningen ta ut dröjsmålsränta enligt räntelagen på det obetalda beloppet från förfallodagen till full betalning sker samt påminnelseavgift enligt gällande lagstiftning om ersättning för inkassokostnader m.m.

FÖRENINGSSTÄMMA

§ 12 Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma ska hållas senast före juni månads utgång.

§ 13 Motioner

Medlem som önskar få ett ärende behandlat vid föreningsstämma ska anmäla detta senast den 1 februari eller inom den senare tidpunkt som styrelsen kan komma att besluta.

§ 14 Extra föreningsstämma

Extra föreningsstämma ska hållas när styrelsen finner skäl till det. Sådan föreningsstämma ska även hållas när det för uppgivet ändamål skriftligen begärs av revisor eller minst 1/10 av samtliga röstberättigade.

§ 15 Dagordning

På ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. Öppnande
2. Fastställande av röstlängd
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Godkännande av dagordningen
7. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Beslut om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer, samt i förekommande fall åt valberedning, för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant
17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende
19. Avslutande

På extra föreningsstämma ska utöver punkt 1-7 och 19 förekomma de ärenden för vilken stämman blivit utlyst.

§ 16 Kallelse

Styrelsen kallar till föreningsstämma. Kallelse till föreningsstämman ska innehålla uppgift om tid och plats för föreningsstämman och vilka ärenden som ska behandlas på stämman. Beslut får inte fattas i andra ärenden än de som tagits upp i kallelsen. Om förslag till ändring av stadgarna ska behandlas, ska det huvudsakliga innehållet av ändringen anges i kallelsen.

Om det krävs för att föreningsstämmobeslut ska bli giltigt att det fattas på två stämmor, får kallelse till den senare stämman inte utfärdas innan den första stämman har hållits. I en sådan kallelse ska det anges vilket beslut den första stämman har fattat.

Kallelse till ordinarie och extra föreningsstämma ska utfärdas tidigast sex veckor och senast två veckor före föreningsstämman.

Dessa kallelsetider gäller även om föreningsstämman ska behandla:

1. en fråga om ändring av stadgarna,
2. en fråga om likvidation,
3. en fråga om att föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, eller
4. en fråga om förenklad avveckling.

Kallelsen ska utfärdas genom utdelning eller via elektroniska hjälpmedel (t.ex. e-post till de medlemmar som uppgivit en e-postadress).

Kallelsen ska skickas med post till varje medlem vars postadress är känd för föreningen, om:

1. en ordinarie föreningsstämma ska hållas på en annan tid än som har bestämts i stadgarna,
2. stämman ska behandla en fråga om en ändring av stadgarna som innebär:
 - a) att en medlems skyldighet att betala insatser eller avgifter till föreningen ökas,
 - b) att en medlems rätt till föreningens vinst inskränks,
 - c) att en medlems rätt till föreningens tillgångar vid dess upplösning inskränks,
3. stämman ska ta ställning till om föreningen ska gå upp i en annan juridisk person genom fusion, gå i likvidation eller upplösas genom förenklad avveckling.

Om medlem uppgivit en annan postadress ska kallelsen i stället skickas dit. I vissa i lag särskilt angivna fall ställs högre krav på kallelse via e-post.

Utöver vad som ovan angivits ska kallelse dessutom alltid anslås på lämplig plats inom föreningens hus eller publiceras på föreningens webbplats.

§ 17 Rösträtt

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast en röst. Medlem som innehar flera lägenheter har också endast en röst. Medlem som

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är kursiverad. Borttagen text är överstruken.

inte har fullgjort sina ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen har inte rösträtt.

§ 18 Ombud och biträde

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, underskriven och daterad fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst två (2) medlemmar. På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde. Bitrådets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem
- medlemmens make/maka, ~~registrerad partner~~ eller sambo
- föräldrar
- syskon
- myndigt barn
- annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren. Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Är medlem en juridisk person får denne företrädas av legal ställföreträdare, mot uppvisande av ett registreringsbevis som är högst tre månader gammalt.

Föreningsstämman får besluta att den som inte är medlem ska ha rätt att närvara eller på annat sätt följa förhandlingarna vid föreningsstämman. Ett sådant beslut är giltigt endast om det beslutas av samtliga röstberättigade som är närvarande vid föreningsstämman.

§ 19 Röstning

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått mer än hälften av de avgivna rösterna eller vid lika röstetal den mening som stämmans ordförande biträder. Blankröst är inte en avgiven röst.

Vid val anses den vald som har fått flest röster. Vid lika röstetal avgörs valet genom lottning om inte annat beslutas av stämman innan valet förrättas.

Stämmoderförande eller föreningsstämma kan besluta att slutna omröstning ska genomföras. Vid personval ska dock slutna omröstning alltid genomföras på begäran av röstberättigad.

För vissa beslut krävs särskild majoritet enligt bestämmelser i bostadsrättslagen.

§ 20 Jäv

En medlem får inte själv eller genom ombud rösta i fråga om:

1. talan mot sig själv

2. befrielse från skadeståndsansvar eller annan förpliktelse gentemot föreningen
3. talan eller befrielse som avses i 1 eller 2 beträffande annan, om medlemmen i fråga har ett väsentligt intresse som kan strida mot föreningens intresse

§ 21 Resultatdisposition

Det över- eller underskott som kan uppstå i föreningens verksamhet ska balanseras i ny räkning.

§ 22 Valberedning

Vid ordinarie föreningsstämma får valberedning utses för tiden fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. *Till valberedare kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus.*

Valberedningens uppgift är att lämna förslag till samtliga personval samt förslag till arvode.

§ 23 Stämmans protokoll

Vid föreningsstämma ska protokoll föras av den som stämmans ordförande utsett. I fråga om protokollets innehåll gäller:

1. att röstlängden ska tas in i eller biläggas protokollet
2. att stämmans beslut ska föras in i protokollet
3. att om omröstning skett ska resultatet av denna anges i protokollet

Protokollet ska senast inom tre veckor hållas tillgängligt för medlemmarna. Protokollet ska förvaras på betryggande sätt.

STYRELSE OCH REVISION

§ 24 Styrelsens sammansättning

Styrelsen består av minst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen väljs av föreningsstämman. Ledamot och suppleant kan utses för en tid av ett eller två år.

Till ledamot eller suppleant kan förutom medlem även väljas person som tillhör medlemmens familjehushåll och som är bosatt i föreningens hus. Stämman kan dock välja en (1) ledamot som inte uppfyller kraven i föregående mening.

§ 25 Konstituering

Styrelsen utser inom sig ordförande och andra funktionärer om inte föreningsstämma beslutat annorlunda.

§ 26 Styrelsens protokoll

Vid styrelsens sammanträden ska föras protokoll som justeras av ordföranden och den ytterligare ledamot som styrelsen utser. Styrelseledamot har rätt att få avvikande mening antecknad till protokollet. Protokollen ska förvaras på betryggande sätt och föras i

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är *kursiverad*. Borttagen text är *överstruken*.

nummerföljd. Styrelsens protokoll är tillgängliga endast för ledamöter, suppleanter och revisorer.

§ 27 Beslutsförhet och röstning

Styrelsen är beslutsför när antalet närvarande ledamöter överstiger hälften av samtliga ledamöter. Som styrelsens beslut gäller den mening för vilken mer än hälften av de närvarande röstat eller vid lika röstetal den mening som ordföranden biträder. Är styrelsen inte fulltalig ska de som röstar för beslutet utgöra mer än en tredjedel av hela antalet styrelseledamöter. Suppleanter tjänstgör i den ordning som ordförande bestämmer om inte annat bestämts av föreningsstämma eller framgår av arbetsordning (beslutad av styrelsen).

§ 28 Beslut i vissa frågor

Beslut som innebär väsentlig förändring av föreningens hus eller mark ska alltid fattas av föreningsstämma. Om ett beslut avseende om- eller tillbyggnad innebär att medlems lägenhet förändras ska medlemmens samtycke inhämtas. Om bostadsrättshavaren inte ger sitt samtycke till ändringen, blir beslutet ändå giltigt om minst två tredjedelar av de röstande på stämman har gått med på beslutet och det dessutom har godkänts av hyresnämnden.

§ 29 Firmateckning

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter tillsammans.

§ 30 Styrelsens åligganden

Bland annat åligger det styrelsen:

- att svara för föreningens organisation och förvaltning av dess angelägenheter
- att avge redovisning för förvaltning av föreningens angelägenheter genom att avlämna årsredovisning som ska innehålla berättelse om verksamheten under året (förvaltningsberättelse) samt redogöra för föreningens intäkter och kostnader under året (resultaträkning) och för dess ställning vid räkenskapsårets utgång (balansräkning)
- att senast sex veckor före ordinarie föreningsstämma till revisorerna avlämna årsredovisningen
- att senast två veckor före ordinarie föreningsstämma hålla årsredovisningen och revisionsberättelsen tillgänglig
- att föra medlems- och lägenhetsförteckning; föreningen har rätt att behandla i förteckningarna ingående personuppgifter på sätt som avses enligt gällande lagstiftning för personuppgifter.
- om föreningsstämman ska ta ställning till ett förslag om ändring av stadgarna, måste det fullständiga förslaget hållas tillgängligt hos föreningen från tidpunkten för kallelsen fram till föreningsstämman. Om medlem uppgivit annan adress ska det fullständiga förslaget i stället skickas till medlemmen.

§ 31 Utdrag ur lägenhetsförteckning

Bostadsrättshavare har rätt att på begäran få utdrag ur lägenhetsförteckningen avseende sin bostadsrätt.

§ 32 Räkenskapsår

Föreningens räkenskapsår är kalenderår.

§ 33 Revisor

Föreningsstämma ska välja minst en och högst två revisorer med högst två suppleanter. Revisorer och revisorssuppleanter väljs för tiden från ordinarie föreningsstämma fram till och med nästa ordinarie föreningsstämma. *Revisorer behöver inte vara medlemmar i föreningen men behöver vara auktoriserade eller medlemmar i FAR, eller annan vedertagen branschorganisation för revisorer. Som branschorganisationsmedlem bör revisorer tillhöra en lämplig kategori, t.ex. specialister med inriktning mot bostadsrättsföreningar.*

§ 34 Revisionsberättelse

Revisorerna ska avge revisionsberättelse till styrelsen senast tre veckor före föreningsstämman.

BOSTADSRÄTTSHAVARENS RÄTTIGHETER OCH SKYLDIGHETER

§ 35 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla ~~det~~ ~~inre av~~ lägenheten i gott skick. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som föreningen lämnar beträffande installationer avseende avlopp, värme, gas, elektricitet, vatten och ventilation i lägenheten samt att tillse att dessa installationer utförs fackmannamässigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa föreningens anvisningar som meddelats rörande skötseln av marken.

Bostadsrättshavaren svarar sålunda för underhåll och reparationer av bland annat:

- ytbeläggning på rummets alla väggar, golv och tak jämte underliggande ytbehandling, som krävs för att anbringa ytbeläggningen på ett fackmannamässigt sätt
- icke bärande innerväggar
- *undertak som bostadsrättshavaren försett lägenheten med*
- till fönster hörande beslag, gångjärn, handtag, låsanordningar inklusive nycklar, persiennor, vädringsfilter och tätningsslistor samt all målning förutom utvändigt målning och kittning av fönster. För skada på fönster *med tillhörande karm* genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren.
- till ytterdörr hörande beslag, gångjärn, glas, handtag, ringklocka, brevinkast och låsanordningar inklusive nycklar, all målning med undantag för målning av ytterdörrens utsida, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr. För skada på ytterdörr

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är kursiverad. Borttagen text är överstruken.

med tillhörande karm genom inbrott eller annan åverkan svarar bostadsrättshavaren, motsvarande gäller för balkong- eller altandörr.

- *inglasningspartier som bostadsrättshavare försett lägenhet med*
- innerdörrar och säkerhetsgrindar
- lister, foder och stuckaturer
- elradiatorer; i fråga om vattenfyllda radiatorer svarar bostadsrättshavaren endast för målning
- *golvvärme med samtliga ingående komponenter, dock ej vattenburen golvvärme som föreningen försett lägenheten med*
- eldstäder, dock inte tillhörande rökgångar
- varmvattenberedare
- *värmepump/värmepanna som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte*
- ledningar för vatten och avlopp samt ventilationskanaler, till de delar dessa är åtkomliga inne i lägenheten och betjänar endast bostadsrättshavarens lägenhet
- *elcentral (säkringsskåp) och därifrån utgående elledningar i lägenheten, kanalisationer, kopplingsdosor, brytare, eluttag och fasta armaturer.*
- *installationer för informationsöverföring (telefon, kabel-tv, data med mera) som är åtkomliga i lägenheten.*
- ventiler och luftinsläpp, dock endast målning och filterbyte
- *ventilationsaggregat, t.ex. FTX, som föreningen försett lägenheten med, dock endast filterbyte*
- brandvarnare

I badrum, duschrum eller annat våtrum samt i WC svarar bostadsrättshavaren därutöver bland annat även för:

- fuktisolerande skikt
- inredning och belysningsarmaturer
- vitvaror och sanitetsporcelain
- klämring till golvbrunn, rensning av golvbrunn och vattenlås
- tvättmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler
- ventilationsfläkt
- elektrisk handdukstork

I kök eller motsvarande utrymme svarar bostadsrättshavaren för all inredning och utrustning såsom bland annat:

- vitvaror
- köksfläkt och spiskåpa
- rensning av vattenlås
- diskmaskin inklusive ledningar och anslutningskopplingar på vattenledning
- kranar och avstängningsventiler; I fråga om gasledning svarar bostadsrättshavaren endast för målning.

§ 36 Ansvar för ändringar och installationer
Bostadsrättshavaren svarar ~~även~~ för alla ändringar och installationer i lägenheten som utförts av bostadsrättshavaren eller tidigare innehavare av bostadsrätten. Detta gäller även mark, förråd, garage och andra lägenhetskomplement som ingår i upplåtelsen.

§ 37 Brand- och vattenledningsskador
För reparationer på grund av brand- eller vattenledningsskada svarar bostadsrättshavaren endast i begränsad omfattning i enlighet med bestämmelserna i bostadsrättslagen.

§ 37 a Ersättning för inträffad skada
Om föreningen vid inträffad skada blir ersättningskyldig gentemot bostadsrättshavare för lägenhetsutrustning eller personligt lösöre, ska ersättningen beräknas med hänsyn till den skadade egendomens värde omedelbart före skadetillfället. Särskilda regler gäller vid brand- och vattenledningsskada, se § 37.

§ 38 Balkong, altan och takterrass
Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller takterrass svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning samt ska se till att avledning för dagvatten inte hindras.

§ 39 Felanmälan
Bostadsrättshavaren är skyldig att till föreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som föreningen svarar för i enlighet med bostadsrättslagen och dessa stadgar.

§ 40 Gemensam upprustning
Föreningsstämma kan i samband med gemensam underhållsåtgärd i huset besluta om reparation och byte av inredning och utrustning avseende de delar av lägenheten som medlemmen svarar för.

§ 41 Vanvård
Om bostadsrättshavaren försummar sitt ansvar för lägenhetens skick, eller utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i § 43, i sådan utsträckning att annans säkerhet äventyras eller att det finns risk för omfattande skador på annans egendom har föreningen, efter rättelseanmaning, rätt att avhjälpa bristen på bostadsrättshavarens bekostnad.

§ 42 Övriga anordningar
Anordningar som exempelvis luftvärmepumpar, inglasning, markiser, belysningsarmaturer, solskydd, parabolantennor, solceller och laddningspunkt får sättas upp endast efter föreningens godkännande. Bostadsrättshavaren svarar för skötsel och underhåll av sådana anordningar. Om det behövs för husets underhåll eller för att fullgöra myndighetsbeslut är bostadsrättshavaren skyldig att, efter uppmaning från styrelsen, demontera och i förekommande fall återmontera sådana anordningar på egen bekostnad.

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är kursiverad. Borttagen text är överstruken.

§ 43 Förändring i lägenhet

Bostadsrättshavaren får företa förändringar i lägenheten. Följande åtgärder får dock inte företas utan styrelsens tillstånd:

1. ingrepp i en bärande konstruktion,
2. installation eller ändring av ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten,
3. installation eller ändring av anordning för ventilation,
4. installation eller ändring av eldstad eller rökkanal, eller annan påverkan på brandskyddet, eller
5. någon annan väsentlig förändring av lägenheten.

För en lägenhet som har särskilda historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värden krävs alltid tillstånd för en åtgärd som innebär att ett sådant värde påverkas.

Bostadsrättshavaren svarar för att förse styrelsen med erforderligt underlag för sitt beslut.

Styrelsen får vägra att ge tillstånd till en åtgärd endast om den är till påtaglig skada eller olägenhet för föreningen. Ett tillstånd får förenas med villkor. Om bostadsrättshavaren är missnöjd med styrelsens beslut får han eller hon begära att hyresnämnden prövar frågan.

Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighetstillstånd erhålls. Förändringar ska alltid utföras på ett fackmannamässigt sätt.

ANVÄNDNING AV BOSTADSRÄTTEN

§ 44 Användning av bostadsrätten

Bostadsrättshavaren får inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Föreningen får dock endast åberopa avvikelser som är av avsevärd betydelse för föreningen eller någon annan medlem i föreningen.

§ 45 Störningar m.m.

Vid användning av lägenheten ska bostadsrättshavaren se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter föreningens ordningsregler.

Detta gäller även för mark, förråd, garage eller annat lägenhetskoment som ingår i bostadsrätten.

Bostadsrättshavaren ansvarar vidare för att bestämmelserna även följs av den som hör till hushållet, gästar bostadsrättshavaren eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

§ 46 Tillträdesrätt

Företrädare för föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar föreningen tillträde till lägenheten, när föreningen har rätt till det, kan styrelsen ansöka om särskild handräckning hos kronofogdemyndigheten.

§ 47 Andrahandsupplåtelse

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Bostadsrättshavare ska skriftligen hos styrelsen ansöka om samtycke till upplåtelsen. I ansökan ska skälet till upplåtelsen anges, vilken tid den ska pågå samt till vem lägenheten ska upplåtas. Styrelsens samtycke ska begränsas till viss tid och tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Styrelsens beslut kan överprövas av hyresnämnden.

§ 48 Inneboende

Bostadsrättshavare får inte låta utomstående personer bo i lägenheten, om det kan medföra olägenhet för föreningen eller annan medlem.

FÖRVERKANDE

§ 49 Förverkandegrunder

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt kan förverkas och föreningen kan säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i ~~bland annat~~ följande fall:

- bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats, upplåtelseavgift, årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse
- lägenheten utan samtycke upplåts i andra hand
- bostadsrättshavaren inrymmer utomstående personer till men för förening eller annan medlem
- lägenheten används för annat ändamål än vad den är avsedd för och avvikelsen är av väsentlig betydelse för föreningen eller någon medlem
- bostadsrättshavaren eller den, som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren, genom att inte utan oskäligen dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten, bidrar till att ohyran sprids i huset
- om lägenheten vanvårdas, eller om bostadsrättshavaren utsätter de som bor i omgivningen för störningar i boendet, eller inte

Bostadsrätterna har uppdaterat sin stadgemall för att bland annat anpassa den till nya lagar. Ändrad eller tillagd text är *kursiverad*. Borttagen text är *överstruken*.

iakttar reglerna om sundhet, ordning och gott skick eller föreningens ordningsregler

- bostadsrättshavaren inte lämnar tillräde till lägenheten och inte kan visa giltig ursäkt för detta
- bostadsrättshavaren inte fullgör annan skyldighet och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs
- lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken till en inte oväsentlig del ingår i brottsligt förfarande eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning
- *bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en förändring av lägenhet som anges i § 43*

§ 50 Hinder för förverkande

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av liten betydelse. I enlighet med bostadsrättslagens regler ska föreningen normalt uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan föreningen har rätt säga upp bostadsrätten. Sker rättelse kan bostadsrättshavaren inte skiljas från bostadsrätten.

§ 51 Ersättning vid uppsägning

Om föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning har föreningen rätt till skadestånd.

§ 52 Tvångsförsäljning

Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning kan bostadsrätten komma att tvångsförsäljas av kronofogden enligt reglerna i bostadsrättslagen.

ÖVRIGT

§ 53 Meddelanden

Meddelanden anslås i föreningens hus, på föreningens webbplats, genom e-post eller utdelning.

§ 54 Framtida underhåll

Styrelsen bör upprätta och årligen följa upp en underhållsplan för genomförande av underhållet av föreningens fastighet/er med tillhörande byggnader.

Inom föreningen ska bildas fond för yttre underhåll.

Avsättning till fonden ska ske enligt underhållsplan när sådan finns.

Om underhållsplan saknas, kan i stället avsättning till fonden årligen göras med ett belopp motsvarande minst 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde.

§ 55 Utdelning, upplösning och likvidation

Om föreningsstämman beslutar att uppkommen vinst ska delas ut ska vinsten fördelas mellan medlemmarna i förhållande till lägenheternas årsavgifter för det senaste räkenskapsåret.

Om föreningen upplöses eller likvideras ska behållna tillgångar tillfalla medlemmarna i förhållande till lägenheternas insatser.

§ 56 Tolkning

För frågor som inte regleras i dessa stadgar gäller bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och övrig lagstiftning. Föreningen kan ha utfärdat ordningsregler för förtydligande av innehållet i dessa stadgar.

§ 57 Stadgeändring

Föreningens stadgar kan ändras om samtliga röstberättigade är ense om det. Beslutet är även giltigt om det fattas av två på varandra följande föreningsstämmor. Den första stämmans beslut utgörs av den mening som får mer än hälften av de avgivna rösterna eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. På den andra stämman krävs att minst två tredjedelar av de röstande går med på beslutet. Bostadsrättslagen kan för vissa beslut föreskriva högre majoritetskrav.

Fullmakt

Fullmakt ges till

Namn

för att vid föreningsstämman föra min talan och utöva min rösträtt.

Datum för föreningsstämman (år, månad och dag)

Underskrift

Ort och datum

Underskrift

Namnförtydligande

Förening

Lägenhetsnummer



Om ombud, fullmakt m.m.

En medlem som inte personligen kan närvara på föreningsstämman kan utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt i original. Den gäller högst ett år från undertecknandet. Fullmakten behöver inte vara bevitnad.

Vem kan vara ombud?

Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara ombud, om inte annat anges i stadgarna. Ingen får som ombud företräda mer än en medlem, om inte annat anges i stadgarna. Medlem som är under arton år (underårig) företräds av förmyndare. En medlem som är juridisk person företräds av den som är legal ställföreträdare enligt registreringsbevis.

Biträde

En medlem kan vid föreningsstämman ha med sig högst ett biträde för att ge medlemmen möjlighet till sakkunnig hjälp på stämman i t.ex. ekonomiska, tekniska eller juridiska frågor. Endast medlemmens make/a eller sambo eller annan medlem får vara biträde, om inte annat anges i stadgarna. Biträdet behöver inte visa upp fullmakt.

